Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFlV und DIN 277

Diese Wohn- & Nutzflächenberechnung wurde mit dem Berechnungsprogramm eines zweifach Dekra- zertifizierten Sachverständigen erstellt.

Für folgendes Objekt:

Grünlingweg 9

12351 Berlin

Eigentumswohnung

Für die Richtigkeit der folgenden Zahlenwerte ist der Verfasser verantwortlich.

Diese Berechnung ist nur gültig, wenn für das genannte Objekt eine Baugenehmigung vorliegt und dadurch für die Wohnfläche nach damaligem Regelwerk ein Bestandsschutz besteht.

Wenn kein Bestandsschutz besteht, verfällt die Wohnfläche und wird als reine Nutzfläche bewertet.

Verfasserdaten

W.O. wohnrechner.online GmbH
Martin Dierksen
Am Markt 4
19386 Lübz
+49 38731 200 82
support@wohnrechner.online

wohnrechner.online

Der Verfasser dieser Wohn- & Nutzflächenberechnung versichert, dass er nach bestem Wissen und Gewissen die Messungen durchgeführt hat.

DEKRA Certification geprüft
Sachverständiger für Immobilienbewertung - D1
Martin Dierksen
Partner-Nr.: 82837
Partner der OM - Akademie GmbH

Unterschrift / Stempel des Verfassers	Ort	Datum
	Lübz	16.09.2026

Inhalt: Deckblatt, Datenblatt und Aufmaßblätter

Datenblatt

zur Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFlV und DIN 277

vom 16.09.2026

Verfasser:

W.O. wohnrechner.online GmbH
Martin Dierksen
Am Markt 4
19386 Lübz

Empfänger:

Paegel Real Estate GmbH
Fabian Paegel
Kurfürstendamm 194
10707 Berlin
017663691626
fabian.paegel@paegelrealestate.com
finance@paegelrealestate.com

Relevante Objektdaten:

Straße / Hausnummer:	Grünlingweg 9
PLZ / Ort:	12351 Berlin
Art des Objektes:	**Eigentumswohnung**

Genutztes Messinstrument: Vorortaufmaß LiDAR Scan

Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie eine detaillierte Aufstellung zur Errechnung der Wohn-, Nutz- und ggf. Gewerbeflächen der einzelnen Räume.

Berechnung nach WoFIV und DIN 277

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

Objektdaten: **Eigentumswohnung**

Grünlingweg 9
12351 Berlin

Zusammenfassung

Wohnfläche	120,34 m²

Ort und Datum	Unterschrift
Lübz , 16.09.2026	

Berechnung nach WoFIV und DIN 277

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

Objektdaten: **Eigentumswohnung**

Grünlingweg 9
12351 Berlin

Flächen nach Geschossen					
Geschoss	**Einheitennummer**	**Raumnummer**	**Raumname**	**Nettofläche in m²**	**Anzurechnende Fläche in m²**
UG	Wohnfläche	R-008	Flur 01	5,34	4,23
UG	Wohnfläche	R-009	Schlafen 03	24,30	24,30
UG	Wohnfläche	R-010	Flur 02	3,27	3,27
UG	Wohnfläche	R-011	Abst.	6,34	6,34
UG	Wohnfläche	R-012	Bad 02	4,12	4,12

42,26 m²

EG	Wohnfläche	R-001	Diele	7,89	7,89
EG	Wohnfläche	R-002	Bad 01	4,25	4,25
EG	Wohnfläche	R-003	Wohnen/Essen/Kochen	38,03	36,70
EG	Wohnfläche	R-004	Schlafen 01	10,07	10,07
EG	Wohnfläche	R-005	Schlafen 02	14,88	14,88
EG	Wohnfläche	R-006	Terrasse 01	8,74	2,19

Berechnung nach WoFIV und DIN 277

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

Objektdaten: **Eigentumswohnung**

Grünlingweg 9
12351 Berlin

Flächen nach Geschossen					
Geschoss	**Einheitennummer**	**Raumnummer**	**Raumname**	**Nettofläche in m²**	**Anzurechnende Fläche in m²**
EG	Wohnfläche	R-007	Terrasse 02	8,41	2,10

78,08 m²

120,34 m²

Berechnung der Wohnfläche nach WoFlV

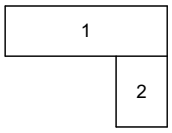
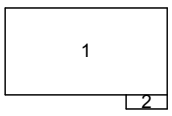
Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

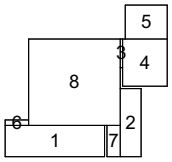
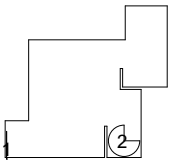
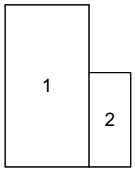
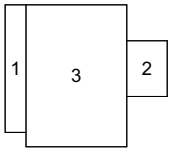
Objektdaten: Eigentumswohnung

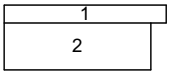
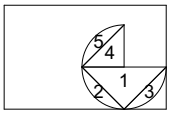
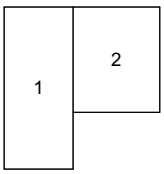
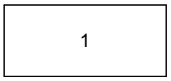
Grünlingweg 9
12351 Berlin

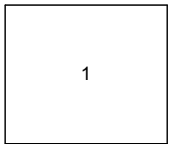
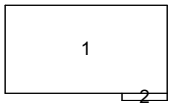
Einheitenname: Wohnfläche

5. Berechnung (basierend auf einem CAD-Modell)

Nr.	Raumbeschreibung	Fläche [m²]			Von den Behörden auszufüllen Überbaute Fläche [m²] / Zu berechnende Fläche [m²]
R-001	Diele			7,89	
		**Fläche**			
		1: 4,200 * 1,300	=	5,46	
		2: 1,325 * 1,835	=	2,45	
		Summe:		**7,91**	
		Rundungskorrektur:		**-0,02**	
R-002	Bad 01			4,25	
		**Fläche**			
		1: 2,760 * 1,480	=	4,08	
		2: 0,700 * 0,240	=	0,17	
		Summe:		**4,25**	
		Rundungskorrektur:		**0,00**	

R-003	Wohnen/Essen/Kochen		36,70	
		**Fläche**		
		1: 4,760 * 1,500	=	7,14
		2: 1,000 * 3,260	=	3,26
		3: 0,115 * 1,375	=	0,17
		4: 2,135 * 2,260	=	4,84
		5: 2,010 * 1,625	=	3,28
		6: 1,125 * 0,260	=	0,29
		7: 0,635 * 1,500	=	0,96
		8: 4,385 * 4,135	=	18,17
		Summe:		**38,11**
		**Schraffurabzug**		
		1: 1,325 * 0,000 / 2	=	0,00
		2: 0,750 * 0,750 * (PI/360) * 270,000	=	1,33
		Summe (100%)		**1,33**
		Rundungskorrektur:		**-0,08**
R-004	Schlafen 01		10,07	
		**Fläche**		
		1: 2,010 * 3,885	=	7,82
		2: 1,000 * 2,260	=	2,26
		Summe:		**10,08**
		Rundungskorrektur:		**-0,01**
R-005	Schlafen 02		14,88	
		**Fläche**		
		1: 0,580 * 3,550	=	2,06
		2: 1,125 * 1,550	=	1,75
		3: 2,805 * 3,950	=	11,10
		Summe:		**14,91**
		Rundungskorrektur:		**-0,03**
R-006	Terrasse 01		2,19	
		**Fläche**		
		1: 4,600 * 1,900	=	8,74
		Summe:		**8,74**
		Allgemeiner Abzug (75%)		**6,56**
		Rundungskorrektur:		**0,00**

R-007	Terrasse 02			2,10
		**Fläche**		
		1: 4,750 * 0,525	=	2,52
		2: 4,300 * 1,375	=	5,93
		Summe:		**8,45**
		Allgemeiner Abzug (75%)		**6,34**
		Rundungskorrektur:		**-0,01**
R-008	Flur 01			4,23
		**Fläche**		
		1: 2,885 * 1,850	=	5,35
		Summe:		**5,35**
		**Schraffurabzug**		
		1: 1,061 * 1,061 / 2	=	0,56
		2: 0,750 * 0,750 * (PI/360) * 89,990 - 1,061 * 0,530 / 2	=	0,16
		3: 0,750 * 0,750 * (PI/360) * 89,990 - 1,061 * 0,530 / 2	=	0,16
		4: 0,750 * 0,750 / 2	=	0,28
		5: 0,750 * 0,750 * (PI/360) * 90,000 - 1,061 * 0,530 / 2	=	0,16
		Summe (50%-100%)		**1,10**
		Rundungskorrektur:		**-0,02**
R-009	Schlafen 03			24,30
		**Fläche**		
		1: 2,385 * 5,607	=	13,35
		2: 3,000 * 3,642	=	10,92
		Summe:		**24,27**
		Rundungskorrektur:		**0,03**
R-010	Flur 02			3,27
		**Fläche**		
		1: 2,725 * 1,200	=	3,28
		Summe:		**3,28**
		Rundungskorrektur:		**-0,01**

R-011	Abst.		6,34	
		**Fläche** 1: 2,725 * 2,327 =	6,36	
		Summe:	**6,36**	
		Rundungskorrektur:	**-0,02**	
R-012	Bad 02		4,12	
		**Fläche** 1: 2,725 * 1,480 = 2: 0,760 * 0,120 =	4,04 0,09	
		Summe:	**4,13**	
		Rundungskorrektur:	**-0,01**	
Summe Wohnfläche [m²]			**120,34**	

Ort und Datum	**Unterschrift**
Lübz , 16.09.2026	DEKRA Certification geprüft Sachverständiger für Immobilienbewertung - D1 Martin Dierksen Partner-Nr.: 82837 Partner der QM - Akademie GmbH